

IFM IMMOBILIEN

Fokus auf Revitalisierung von Büroobjekten

STEFAN SCHARFF, SRC RESEARCH Bei der in Heidelberg und Frankfurt ansässigen IFM Immobilien handelt es sich um einen gewerblichen Immobilienentwickler, der sich auf die grundlegende Sanierung und Renovierung von Büroobjekten in innerstädtischen Top-Lagen vornehmlich im Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Gebiet spezialisiert hat. Neben dem Bereich der Büroimmobilien spielt auch der Bereich der Retail-immobilien mittlerweile eine größere Rolle, nachdem Anfang Juni die bekannte Frankfurter Zeilgalerie für etwas mehr als 50 Mio. Euro übernommen wurde und nun nach dem Heidelberger Carré das zweite Prestige-Projekt im Retailbereich darstellt.

Ausbau von Retailaktivitäten

Gemeinsam ist sowohl den Büro- als auch den Einzelhandelsobjekten, dass es IFM neben einer sehr selektiven Einzelauswahl von Objekten (keine Paketdeals) auch für jedes Objekt – sei es Büro- oder Retailobjekt – auf eine jeweils sehr einzigartige Marketingstrategie ankommt, die jedem Gebäude ihr eigenes unverwechselbares Markenimage verschafft. Damit gelingt es IFM Immobilien besser als den Wettbewerbern, sich von der Masse abzuheben. Die wichtigsten Objekte des im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notierten Unternehmens sind im Frankfurter Westend und in Wiesbaden, Mainz, Eschborn, Darmstadt und Heidelberg zu finden.

Landmarkprojekte in Frankfurt

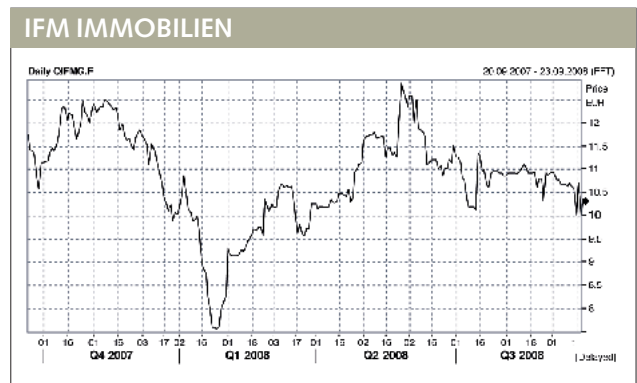
Das zweifelsohne herausragendste Landmark-Projekt ist das westendFirst in der Frankfurter Ulmenstraße. Das technisch und funktionell zum damaligen Zeitpunkt total veraltete Gebäude im Herzen des Frankfurter Westends wurde nach dem günstigen Erwerb in den Jahren 2004 bis 2006 komplett von Grund auf revitalisiert und besteht aus einem 16-geschossigen Hochhaus mit einem angrenzenden sechsgeschossigen Flachbau. Es bietet erstklassigen und modernen Büroraum, der den derzeit höchsten technischen Standards entspricht, und ist nun bereits seit Anfang 2007 voll vermietet, und zwar zu Quadratmeterpreisen von rund 28 Euro. Zu den Mietern des westendFirst gehören namhafte Adressen wie Fortis Asset Management, die Deutsche Fußball-Liga und die Hypo Real Estate. Neben



WestendFirst, Frankfurt

der profitablen wirtschaftlichen Situation der Immobilie erfuhr das Objekt mit der Nominierung zum MIPIM Award 2008 auch für die Architektur eine hohe internationale Anerkennung.

Das nächste Landmark-Projekt von IFM Immobilien liegt praktisch gleich neben dem westendFirst, ebenfalls in



der Ulmenstraße. Bei „Romeo & Julia“ handelt es sich um die alten Bubi-Türme, die IFM Immobilien zum günstigen Preis aus dem HVB-Workout-Portfolio erworben hat. Auch hier wird IFM Immobilien seine Expertise in der Kernsanierung und Revitalisierung sowie im Marken-Management nutzen, um eine erstklassige Immobilie bis zum Jahresende zu schaffen, die trotz der schwieriger gewordenen wirtschaftlichen Situation Quadratmeterpreise im Bereich von 30 Euro ermöglichen sollte. Insgesamt profitiert das Unternehmen vom erstklassigen Know-how im Immobilienmanagement und dem Gespür für chancenreiche Development-Stories. Nach dem Übergang der IFM-Aktie vom Entry Standard in den Prime Standard im Frühjahr 2008 wurde auch nochmals die Kapitalmarkt-kommunikation des Unternehmens ausgebaut, um die positiven Entwicklungsfortschritte im Portfolio noch transparenter zu machen.

Fazit:

IFM Immobilien besticht durch zwei sehr grundlegende Kernkompetenzen. Die eine liegt in der Fähigkeit, die richtigen Objekte an den richtigen Standorten aufzuspüren und zeitnah ein solides Konzept für eine langfristig tragfähige Lösung, sprich grundlegende Sanierung und Revitalisierung, auszuarbeiten. Die zweite Kernkompetenz liegt im Bereich des Marketing einer Immobilie. Hier wird sehr auf innovative Vermarktungsideen und ein eigenes Markenimage für jedes Objekt geachtet, das jedes Objekt zu einem Unikat im Markt macht. Abgerundet wird dieses Gespür für die richtigen Objekte und ein attraktives Property-Marketing durch ein glaubwürdiges Management und eine intensive Kapitalmarkt-kommunikation. Dies erlaubte sogar in den derzeit sehr schwierigen Börsenzeiten Anfang Juni eine kleine Kapitalerhöhung zur Finanzierung der Zeilgalerie-Transaktion.